Preußische Gesetzsammlung

Jahrgang 1923 | Nr. 47.

(Nr. 12588.) Anleihegesetz zur Bereitstellung von Mitteln für Kleinbahnen. Vom 4. August 1923.

Der Landtag hat folgendes Gesetz beschlossen:

§ 1.

(1) Das Staatsministerium wird ermächtigt, die folgenden Beträge zu verwenden:

I.	Zur weiteren Förderung von Kleinbahnen	450 000 000 Mark;
II.	Zur Gewährung von Darlehen an notleidende nebenbahnähnliche Kleinbahnen	6 000 000 000 »
	Insgesamt	6 450 000 000 Mark.

(2) Über die Verwendung des Fonds zu I wird dem Landtage alljährlich Rechenschaft abgelegt werden.

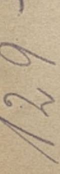
§ 2.

(1) Der Finanzminister wird ermächtigt, zur Deckung der im § 1 bewilligten Summe eine Anleihe durch Verausgabung eines entsprechenden Betrags von Schuldverschreibungen aufzunehmen. Die Verwaltung der Anleihe wird der Hauptverwaltung der Staatsschulden übertragen. Die Anleihe ist in der Art zu tilgen, daß jährlich 2,5 v. H. des für den Anleihezweck aufgenommenen Schuldkapitals unter Hinzurechnung der ersparten Zinsen zur Tilgung der gesamten Staatsschuld oder zur Verrechnung auf bewilligte Anleihen verwendet werden. Als ersparte Zinsen sind 5 v. H. der zur Tilgung dieser Anleihe aufgewendeten oder auf bewilligte Anleihen verrechneten Beträge anzusetzen.

(2) An Stelle der Schuldverschreibungen können vorübergehend Schatzanweisungen oder Wechsel ausgegeben werden. In den Schatzanweisungen ist der Fälligkeitstermin anzugeben. Die Wechsel sind von zwei Mitgliedern der Hauptverwaltung der Staatsschulden zu unterschreiben.

(3) Die Schuldverschreibungen, Schatzanweisungen, etwa zugehörigen Zinsscheine und Wechsel können auch sämtlich oder teilweise auf ausländische oder nach einem bestimmten Wertverhältnis auf in- und ausländische Währung sowie im Auslande zahlbar oder auch auf Einheiten von Sachwerten (Tonnen Kali, Zentner Roggen usw.) gestellt werden.

Ausgegeben zu Berlin den 17. August 1923.



(4) Die Schatzanweisungen und Wechsel können wiederholt ausgegeben werden.

(5) Die Mittel zur Einlösung der Schatzanweisungen und Wechsel können durch Ausgabe von Schatzanweisungen und Wechseln oder von Schuldverschreibungen in dem erforderlichen Nennbetrage beschafft werden.

(6) Schuldverschreibungen, Schatzanweisungen und Wechsel, die zur Einlösung fällig werdender Schatzanweisungen oder Wechsel bestimmt sind, hat die Hauptverwaltung der Staatsschulden auf Anordnung des Finanzministers 14 Tage vor der Fälligkeit zur Verfügung zu halten. Der Umlauf und gegebenenfalls die Verzinsung der neuen Schuldpapiere darf nicht vor dem Zeitpunkte beginnen, mit dem die Umlaufsfähigkeit und die Verzinsung der einzulösenden Schuldpapiere aufhört.

(7) Wann, durch welche Stelle und in welchem Betrage, zu welchem Zins- oder Diskontsatze, zu welchen Bedingungen der Kündigung oder mit welchem Fälligkeitstage sowie zu welchem Kurse die Schuldverschreibungen, Schatzanweisungen und Wechsel ausgegeben werden sollen, bestimmt der Finanzminister; ihm bleibt im Falle des Abs. 3 die Festsetzung des Wertverhältnisses sowie der näheren Bedingungen für die Zahlung im Ausland überlassen.

Das vorstehende, vom Landtage beschlossene Gesetz wird hiermit verkündet. Die verfassungsmäßigen Rechte des Staatsrats sind gewahrt.

Berlin, den 4. August 1923.

Das Preußische Staatsministerium.

(Siegel.) Für den Finanzminister:

Braun. Siering. Boelitz.

(Nr. 12589.) Ausführungsbestimmungen zum Reichsmietengesetz. Vom 4. August 1923.

Zur Ausführung des Reichsmietengesetzes bestimme ich unter Aufhebung meiner Ausführungsverordnung vom 12. Juni 1922, jedoch unter Aufrechterhaltung der Bestimmungen zu § 18 und § 24, was folgt:

A. Allgemeine Bestimmungen.

I. Gemeindebehörde im Sinne dieses Gesetzes ist der Gemeindevorstand (Magistrat oder Bürgermeister, Gemeindevorsteher), für Gemeinden unter 2 000 Einwohner der Kreisausschuß (siehe aber XXX).

II. Das Mieteinigungsamt kann Mietzinsvereinbarungen über Gebäude oder Gebäudeteile auch von Amts wegen nachprüfen und, wenn der vereinbarte Mietzins im Vergleich zu der gesetzlichen Miete für einen Vertragsteil eine schwere Unbilligkeit darstellt, an Stelle des vereinbarten Mietzinses die gesetzliche Miete festsetzen.

Die Gemeindebehörde kann anordnen, daß der Vermieter Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses, nach denen eine andere als die gesetzliche Miete zu zahlen ist, binnen zwei Wochen nach Abschluß der Vereinbarung der Gemeindebehörde anzuzeigen hat.

III. Von den Bestimmungen des Reichsmietengesetzes werden nach Anhörung des Reichsarbeitsministers ausgenommen Räume in Gebäuden, die, abgesehen von den Wohnungen des für

die Verwaltung, Bewachung und Beheizung des Gebäudes notwendigen hierfür angestellten Personals (Hausverwalter, Hauswart, Heizer, Nachtwächter), ausschließlich gewerblichen, geschäftlichen oder industriellen Zwecken dienen. Für die Verwaltung, Bewachung und Beheizung eines Hauses notwendig sollen im allgemeinen nicht mehr als zwei Angestellte angesehen werden.

Ob die Voraussetzungen vorliegen, entscheidet auf Anrufen eines Vertragsteils das Mieteinigungsamt.

B. Besondere Bestimmungen.

Berechnung der gesetzlichen Miete.

IV. Von der Friedensmiete sind in Häusern ohne Sammelheizung und Warmwasserversorgung bei jedem Mietraum, auf den die gesetzliche Miete Anwendung findet, abzurechnen:

1. für Instandsetzungskosten und die in der Friedensmiete enthalten gewesenen Betriebskosten 20 vom Hundert;
2. Vergütungen, die in der Friedensmiete enthalten sind:
   a) für Nebenleistungen des Vermieters, welche nicht die Raumbenutzung betreffen, aber neben der Raumbenutzung auf Grund des Mietvertrags gewährt werden (Bereitstellung von Wasserkraft, Elektrizität, Dampf, Preßluft und dgl.);
   b) für Nebenleistungen des Vermieters, welche zwar die Raumnutzung betreffen, aber nur einzelnen Mietern zugute kommen (z. B. Spiegelglasversicherung);
   c) für sonstige von der Gemeindebehörde mit Zustimmung der kommunalen Aufsichtsbehörde zu bestimmende Nebenleistungen (z. B. Fahrstuhlbenutzung).

Das gleiche gilt für Häuser mit Sammelheizung und Warmwasserversorgung mit der Maßgabe, daß bei jedem Mietraum, auf den die gesetzliche Miete Anwendung findet, zunächst für die Heizstoffe für Sammelheizung 9 vom Hundert, für die Heizstoffe für Warmwasserversorgung 3 vom Hundert abzuziehen sind.

V. Die Hundertsätze unter IV 2 sind von der Gemeindebehörde festzusetzen.

VI. Die Festsetzung des ortsüblichen Mietzinses vom 1. Juli 1914 lediglich auf Grund des abgeschätzten „Bauwerts vom 1. Juli 1914" oder auf Grund einer Abschätzung ohne Rücksicht auf die für Räume gleicher Art und Lage vereinbarten Mieten oder die Aufstellung von Durchschnittsmietpreisen für das Quadratmeter benutzter Fläche ist unzulässig. Der ortsübliche Mietzins ist im Einzelfalle durch Vergleich mit dem Mietzins zu ermitteln, „der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnende Zeit in der Gemeinde für Räume gleicher Art und Lage regelmäßig vereinbart war".

VII. Der Vermieter sowie jeder Mieter können die Feststellung, Festsetzung oder den Ausgleich der Friedensmiete beim Mieteinigungsamt auch hinsichtlich solcher Räume beantragen, für welche nicht die gesetzliche Miete gezahlt wird.

VIII. Bei der Festsetzung oder Feststellung der Friedensmiete ist auch der Wert aller geldwerten Nebenleistungen, die der Mieter vertraglich vor dem 1. Juli 1914 übernommen hatte (z. B. Instandsetzungsarbeiten, Entrichtung des Mietzinses durch Naturalleistung), der Friedensmiete hinzuzurechnen.

Der Zuschlag für die Steigerung der Zinsen nach § 3 Abs. 1 Nr. 1.

IX. Der Zuschlag für die Steigerung der Zinsen und für die Steigerung der Kosten für die Erneuerung der Grundstücksbelastung (§ 3 Nr. 1) ist in einem Hundertsatz festzusetzen.

Bei der Festsetzung des Zuschlags in einem Hundertsatze kann die Gemeindebehörde in der Weise verfahren, daß von ihr unter Zuziehung von Vermietern und Mietern bzw. Vertretern von Vermieter- oder Mieterorganisationen (vgl. § 11) eine Anzahl Miethäuser ausgesucht werden, die seit dem 1. Juli 1914 den Eigentümer nicht gewechselt haben, deren Belastung in der Vorkriegszeit im Verhältnis zum gemeinen Grundstückswerte vom 1. Juli 1914 in dem Bezirke, für den der Zuschlag festgesetzt wird, als allgemein üblich anzusehen war, und die seit der Vorkriegszeit nicht höher geworden ist. Häuser, die mit Hypotheken belastet sind, die die sogenannte Goldklausel (rückzahlbar oder verzinslich in Gold) enthalten, dürfen als Typenhäuser nicht ausgewählt werden; ebenso nicht von Interessenten bezeichnete Häuser. Insoweit bei derartigen Häusern auf Grund der vorgelegten Belege eine Steigerung der Hypothekenzinsen und eine Steigerung der Kosten für die Erneuerung der Grundstücksbelastung festgestellt wird, ist die Steigerung bei jedem Typenhaus in einen Hundertsatz der Gesamtgrundmiete umzurechnen und sodann bei den ausgesuchten Häusern ein mittlerer Durchschnitt zu ziehen. Der Durchschnittshundertsatz ist als Zuschlag zur Grundmiete festzusetzen.

Die Berechnungen an den ausgesuchten Häusern sind den Vertretern der Vermieter- und Mieterorganisationen auf Verlangen zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Zinssteigerung und die Steigerung der Kosten für die Erneuerung der Grundstücksbelastung kann auf Antrag der Gemeindebehörde mit Zustimmung der Kommunalaufsichtsbehörde auf die Mieter umgelegt werden.

Der Zuschlag für die Betriebskosten nach § 3 Abs. 1 Nr. 2.

X. Als Betriebskosten gelten:

1. die für das Haus zu entrichtenden Grund- und Gebäudesteuern;
2. Entwässerungs- (Kanalisations-) Gebühren und Entgelt für Fäkalienabfuhr;
3. Straßenreinigungsgebühren;
4. Wassergeld;
5. Schornsteinfegergeld;
6. die Kosten für Müll- und Schlackenabfuhr;
7. die Kosten für die Treppen- und Flurbeleuchtung sowie für die Beleuchtung derjenigen Räume, die für die gemeinsame Benutzung der Mieter bestimmt sind (z. B. gemeinsamer Trockenboden, Waschküche, Keller);
8. die Kosten für Versicherung gegen Feuer-, Glas-, Wasserleitungs-, Sturm- und Aufruhrschäden sowie auch Haftpflichtversicherung in ortsüblicher Höhe;
9. die Kosten für Bürgersteig- und Straßenunterhaltung;
10. die Kosten für die von einer Behörde zur Beseitigung einer Ansteckungsgefahr getroffenen Maßnahmen (z. B. Rattenvertilgung);
11. die Verwaltungskosten einschließlich eines billigen Entgelts für die für das Haus aufgewandte Tätigkeit;
12. die Kosten, die dem Vermieter durch die Beschaffung des Reinigungsmaterials entstehen.

XI. Für die Betriebskosten ist ein allgemeiner Hundertsatz festzusetzen.

Die in IV 2 a, b und c genannten Nebenleistungen und die Kosten der Heizstoffe für Sammelheizung und Warmwasserversorgung, wozu auch die Kosten der Anfuhr gehören, sind in

der Bekanntmachung betreffend die Festsetzung eines allgemeinen Hundertsatzes ausdrücklich auszunehmen. Sie sind nach § 12 getrennt von der gesetzlichen Miete zu berechnen. Soweit derartige Nebenleistungen (z. B. Glasversicherung) nur bei einzelnen Mietern entstehen, haben nur diese sie zu tragen. Die Kosten des Fahrstuhlbetriebs gehen mangels anderweitiger Vereinbarungen zu Lasten derjenigen Mieter, deren Mieträume an den Fahrstuhl angeschlossen sind, sofern nicht alle diese Mieter auf die Benutzung des Fahrstuhls verzichten.

Die Festsetzung eines Zuschlags für Abschreibung und Risikoprämie ist unzulässig.

XII. Hat die Gemeindebehörde bei der Festsetzung des Zuschlags für Zinssteigerung nach IX Abs. 2 verfahren, so ist der allgemeine Zuschlag für Betriebskosten an den ausgesuchten Häusern in der gleichen Weise zu berechnen, d. h. die Gesamtsumme der Betriebskosten ist bei jedem einzelnen Hause in einen Hundertsatz der Gesamtgrundmiete umzurechnen, worauf bei den ausgesuchten Häusern der Durchschnittshundertsatz als Zuschlag zur Grundmiete festzusetzen ist. Die gesamten Berechnungen an den ausgesuchten Häusern, auch die zu IX, sind den Vertretern der Vermieter bzw. Mieterorganisationen auf Verlangen zur Kenntnisnahme vorzulegen.

XIII. Betriebskosten mit Ausnahme der unter X 11 und 12 aufgeführten Kosten können auf Anordnung der Gemeindebehörde auf die selbständigen Wohnungen oder die selbständigen Mieträume anderer Art umgelegt werden. Hierbei sind auch Räume, für die nicht die gesetzliche Miete zu zahlen ist oder die nicht vermietet sind, zu berücksichtigen.

XIV. Wird ein Grundstück veräußert, so ist die Umlegung der Betriebskosten insoweit unzulässig, als sie durch die Veräußerung entstanden sind.

Wird ein Grundstück veräußert und neu zur Grund- und Gebäudesteuer veranlagt, so ist die Umlage der hierdurch erhöhten Grund- und Gebäudesteuern zulässig.

XV. Wird die Umlegung der Betriebskosten angeordnet, so sind die Feuerversicherungsbeiträge in angemessener Höhe auf die selbständigen Wohnungen oder die selbständigen Mieträume anderer Art in Höhe von 95 vom Hundert umzulegen. Hierbei sind auch Räume, für die nicht die gesetzliche Miete zu zahlen ist oder die nicht vermietet sind, zu berücksichtigen.

Steht das Haus in einer besonderen Gefahrenklasse, so gehen die durch die Versicherung des Gebäudes in der höheren Gefahrenklasse entstehenden Mehrkosten zu Lasten desjenigen Mieters (oder Vermieters), der sie verursacht hat.

Bei Streit über die Angemessenheit der Versicherungsbeiträge entscheidet auf Anrufen eines Vertragsteils das Mieteinigungsamt.

XVI. Soweit die Höhe der Betriebskosten nicht durch Staat oder Gemeindebehörde oder durch einen anderen öffentlich-rechtlichen Verband bestimmt ist, hat die Gemeindebehörde die Höhe durch einen Hundertsatz zur Grundmiete zu begrenzen. Die Kommunalaufsichtsbehörde kann die Begrenzung ändern. Sie kann auch die Umlegung von Amts wegen anordnen.

XVII. Der Vermieter kann unbeschadet der Bestimmung des nächsten Absatzes die Zahlung der Betriebskosten erst verlangen, nachdem er die Belege den Mietern oder, wenn eine Mietervertretung vorhanden ist, dieser vorgelegt und gemeinschaftlich mit ihnen die Gesamtsumme der umzulegenden Betriebskosten in einen Hundertsatz der Gesamtgrundmiete umgerechnet hat. Dieser Hundertsatz ist als Zuschlag zu jeder einzelnen Grundmiete des Hauses hinzuzurechnen.

XVIII. Die Gemeindebehörde kann einen angemessenen Hundertsatz der Grundmiete, höchstens jedoch in Höhe von $^4/_5$ der im letzten Monat oder im letzten Vierteljahr entstandenen Betriebskosten, bestimmen, den der Vermieter als monatlichen oder vierteljährlichen Vorschuß auf die umzulegenden Betriebskosten von den Mietern außer der Grundmiete und den nach festen Zuschlagsätzen zu erhebenden Beträgen bei der Mietzahlung verlangen darf.

Die Abrechnung der von den Mietern geleisteten Vorschußzahlung erfolgt bei der Umlage.

Zu weiterer Vorschußzahlung ist der Mieter erst verpflichtet, wenn über die im letzten Monat oder Kalendervierteljahr geleistete Vorschußzahlung abgerechnet worden ist.

Der Zuschlag für die Kosten für laufende Instandsetzungsarbeiten nach § 3 Abs. 1 Nr. 3.

XIX. Für die Kosten für laufende Instandsetzungsarbeiten ist ein allgemeiner Hundertsatz festzusetzen.

Das Tapezieren und Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Fenster, das Anstreichen der Türen, die Instandhaltung der Badeeinrichtungen, der Wasserhähne (Neuauflegung von Scheiben), der Kochherde, der Öfen innerhalb der Wohnungen oder sonstiger Mieträume sowie das Instandhalten der Jalousien kann von dem allgemeinen Hundertsatz ausgenommen werden. Auf Antrag einer Gemeindebehörde kann die Kommunalaufsichtsbehörde die Herausnahme dieser Instandsetzungsarbeiten anordnen.

Soweit Kosten für laufende Instandsetzungsarbeiten aus dem allgemeinen Hundertsatz ausgenommen sind, hat jeder Mieter nur die Kosten der in seinen Mieträumen tatsächlich gemachten Reparaturen gegen Vorzeigen der Belege zu tragen. Der Mieter ist vor der Vornahme der Reparaturen zur Bestimmung der Handwerker berechtigt, die die Arbeiten ausführen sollen. Er kann die Arbeiten selber ausführen, sofern er die erforderliche berufliche Ausbildung hierfür besitzt.

Bei Streit über die Notwendigkeit einer solchen Instandsetzungsarbeit und über die Eignung des Mieters zur Ausführung derselben entscheidet die im § 6 genannte Stelle, ob die Arbeit auszuführen ist.

Der Anspruch des Mieters (auch Zwangsmieters) gegen den Vermieter auf Überlassung und Erhaltung der vermieteten Sachen in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustande gemäß §§ 536 ff. B. G. B. bleibt unberührt.

XX. Der Vermieter hat in der Zeit vom 1. bis 10. Februar und vom 1. bis 10. August eines jeden Jahres den Mietern (oder der Mietervertretung) auf Antrag die Verwendung der Gelder für laufende Instandsetzungsarbeiten nachzuweisen. Weigert sich der Vermieter, diesen Nachweis zu erbringen, so kann er auf Antrag der Mieter oder der Mietervertretung durch die Gemeindebehörde nach Maßgabe des § 132 des Gesetzes über die allgemeine Landesverwaltung vom 30. Juli 1883 hierzu angehalten werden.

XXI. Als „Stelle" im Sinne des § 6 Abs. 2 wird die Gemeindebehörde bestimmt. Diese ist befugt und auf Anordnung der Kommunalaufsichtsbehörde verpflichtet, eine paritätisch aus Vermietern und Mietern zusammengesetzte Schlichtungsstelle einzusetzen.

Die Vorsitzenden und die Beisitzer dieser Stelle werden von der Gemeindebehörde ernannt.

Das Nähere über die Einrichtung der Schlichtungsstelle und über das Verfahren bestimmt die Gemeindebehörde.

Sie ist berechtigt, für die durch das Verfahren entstehenden Kosten Gebühren zu erheben.

XXII. Die „Stelle" hat auf Antrag der Mieter oder der Mietervertretung die sachgemäße Ausführung aller notwendigen, zur Erhaltung des Hausbestandes, der Gebrauchsfähigkeit der Wohnungen und der Gesundheit der Mieter erforderlichen laufenden Instandsetzungsarbeiten zu sichern. Sie kann Instgndsetzungsarbeiten dieser Art auch von Amts wegen anordnen. Zu diesem Zwecke kann sie insbesondere die Anordnung treffen, daß der Instandsetzungszuschlag von allen Mietern bis zur Höhe des erforderlichen Gesamtbetrages an eine von ihr zu bestimmende Stelle zu zahlen ist; sie kann die Mieter oder die Mietervertretung ermächtigen, die Arbeiten innerhalb einer bestimmten Frist ausführen zu lassen oder auf andere Weise die Ausführung der Arbeiten anordnen.

XXIII. Soweit von der Stelle eine Anordnung nach XXII getroffen ist, können die Beträge von den Mietern wie Gemeindeabgaben beigetrieben werden.

Der Zuschlag für große Instandsetzungsarbeiten nach § 7.

XXIV. Als große Instandsetzungsarbeiten gelten nur die im § 5 aufgeführten Arbeiten.

a) Hauskonten.

XXV. Mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers bestimme ich:

1. Hauskonten sind in allen Gemeinden einzurichten, in denen die Gemeindebehörde die Einrichtung solcher Konten beschließt und die Kommunalaufsichtsbehörde zu dieser Einrichtung die Genehmigung gibt. In denjenigen Gemeinden, in denen Hauskonten einstweilen nicht eingerichtet werden, ist es auf Grund des § 22 den Mieteinigungsämtern überlassen, im Einzelfalle einen Sonderzuschlag für große Instandsetzungsarbeiten nach Abs. 4 festzusetzen.
2. Die Anlage der Hauskonten hat nach näherer Anordnung der Gemeindebehörde so zu geschehen, daß eine Verfügung über sie ohne Zustimmung der Mieter oder der Mietervertretung nicht erfolgen kann.
3. Für die Einrichtung kommen nach Ermessen der Gemeindebehörde gesperrte Sparkassenbücher, gesperrte Konten bei Banken und sonstigen Kreditinstituten — auch Konten auf den Namen des Vermieters und der Mieter oder der Mietervertretung lautend — in Betracht.
4. Bei Bemessung der Höhe des Zuschlags ist davon auszugehen, daß er nach § 7 Abs. 1 Zeile 1 nur zur Schaffung von Mitteln — nicht der Mittel — für große Instandsetzungsarbeiten dienen soll und nur für die Verzinsung und Tilgung des für große Instandsetzungsarbeiten aufgewandten Kapitals zu verwenden ist.
5. Die Mieter haben den Zuschlag unmittelbar auf das gesperrte Hauskonto einzuzahlen.
6. Auch der Vermieter hat für nicht vermietete Räume (z. B. eigene Wohnung des Hausbesitzers, leerstehende Räume und Räume, über die nicht ein Mietvertrag, sondern ein Vertrag anderer Art abgeschlossen ist) sowie für Räume, für welche nicht die gesetzliche Miete zu zahlen ist, den entsprechenden Betrag auf das Hauskonto einzuzahlen (vgl. § 7 Abs. 2).
7. Das Hauskonto ist lediglich für große Instandsetzungsarbeiten in Anspruch zu nehmen.

8. Die Zustimmung der Mieter zur Verwendung des Hauskontos hat schriftlich zu erfolgen. Sie kann durch die Mietervertretung erfolgen und hat die großen Instandsetzungsarbeiten, für die das Hauskonto in Anspruch genommen werden soll, sowie den Geldbetrag, bis zu dessen Höhe die Zustimmung erteilt wird, genau zu bezeichnen. Die Zustimmung ist unwirksam, sofern sie sich auf Instandsetzungsarbeiten bezieht, die nicht „große" im Sinne des § 5 sind.
9. Die Gemeindebehörde kann anordnen, daß eine Auszahlung aus dem Hauskonto nur dann erfolgen darf, wenn eine Bescheinigung der Baupolizeibehörde vorgelegt wird, die die Notwendigkeit und die Angemessenheit der beantragten Mittel bestätigt.
10. Als „Stelle", welche darüber zu entscheiden hat, ob die Zustimmung der Mieter zur Verwendung über das Hauskonto zu ersetzen ist, wird das Mieteinigungsamt bestimmt.
11. Reichen die Mittel des Hauskontos nicht für Verzinsung und Tilgung sämtlicher großen Instandsetzungsarbeiten aus, so hat das Mieteinigungsamt nach Anhörung der Baupolizeibehörde zu bestimmen, welche großen Instandsetzungsarbeiten zunächst vorzunehmen sind.

XXVI. Vorbehaltlich von Zuschlägen im Einzelfalle gemäß XXVII haben einen allgemeinen Zuschlag nach § 7 Abs. 1 für große Instandsetzungsarbeiten die Mieter in denjenigen Gebäuden nicht zu entrichten, welche

1. mit Ausnahme der Hauswartwohnung nicht mehr als drei selbständige Wohnungen oder Mieträume anderer Art enthalten,
2. nach dem 1. Januar 1920 von dem Vermieter erworben sind, sofern nicht der Erwerb infolge unmittelbaren Erbanfalles eingetreten ist. Als der nach § 9 maßgebliche Zeitpunkt ist die Eintragung des Rechtes des Vermieters am Gebäude im Grundbuch anzusehen. Die Zahlungspflicht erlischt bei monatlicher Mietzinszahlung zum nächsten Monatsersten, bei vierteljährlicher Mietzinszahlung zum nächsten Vierteljahresersten nach dem Erwerb.

Der Erwerber des Rechtes am Grundstück tritt mit dem Zeitpunkt der Eintragung des Rechtes im Grundbuch in die Rechte und Pflichten an dem bis zum Erwerb aufgesammelten Hauskonto ein. Wird das Gebäude zerstört, ist das Hauskonto für den Wiederaufbau mitzuverwenden. Das Nähere bestimmt erforderlichenfalls das Mieteinigungsamt, falls es die Zustimmung der Mieter ersetzt. Nach § 9 Abs. 1 ist in jedem einzelnen Falle vom Mieteinigungsamte zu prüfen, ob Mängel vorliegen, die beim Erwerbe des Gebäudes bereits vorhanden waren und die der Erwerber gekannt hat oder kennen mußte.

b. Zuschläge im Einzelfall.

XXVII. 1. Soweit Hauskonten nicht eingerichtet sind, ist auf Antrag eines Vertragsteils vom Mieteinigungsamt ein Zuschlag für die Verzinsung und Tilgung von Mitteln — nicht der Mittel — für die Kosten einer im Einzelfalle seit Oktober 1920 — nicht vorher — ausgeführten und notwendigen oder in den nächsten zwölf Monaten nach Stellung des Antrags auszuführenden notwendigen großen Instandsetzungsarbeiten unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Grundstücks, d. h. der Erhaltung seiner Bewohnbarkeit, für einen genau bestimmten Zeitraum festzusetzen.

2. In Zweifelsfällen hat das Mieteinigungsamt ein Gutachten der Handwerkskammer über die Angemessenheit der angesetzten Preise einzuholen.

3. Ist von der Gemeindebehörde ein Ausgleichsfonds nach § 7 Abs. 3 eingerichtet, darf die Festsetzung des Sonderzuschlags nicht eher erfolgen, als bis feststeht, ob Mittel aus dem Ausgleichfonds für die betreffenden großen Instandsetzungsarbeiten bewilligt sind. Insoweit Mittel aus dem Ausgleichsfonds für die in Betracht kommenden Instandsetzungsarbeiten gewährt sind, sind Sonderzuschläge nicht zu bewilligen.

4. Die Gemeindebehörde hat einen Hundertsatz der Grundmiete festzusetzen, den das Mieteinigungsamt bei Festsetzung von Zuschlägen für große Instandsetzungsarbeiten nicht überschreiten darf.

Auf die persönlichen Verhältnisse der Parteien kann bei Festsetzung des Zuschlags in angemessener Weise Rücksicht genommen werden. Inwieweit der Vermieter an den Kosten der großen Instandsetzungsarbeiten zu beteiligen ist, bleibt dem Ermessen des Mieteinigungsamtes überlassen. Bei Vernachlässigung der Unterhaltung des Grundstücks, insbesondere bei Eingriff der Gemeindebehörde auf Grund des § 8, hat die Heranziehung des Vermieters zu den Kosten in einer der Vernachlässigung entsprechenden Weise zu geschehen.

5. Bei nach dem 1. Januar 1920 durch Veräußerung erworbenen Gebäuden sind Zuschläge für solche Mängel nicht zu bewilligen, die beim Erwerbe des Gebäudes bereits vorhanden waren und die der Vermieter gekannt hat oder kennen mußte.

6. Der im Einzelfall auf die Mieter entfallende Betrag ist auf die Mieträume nach dem Verhältnis der Grundmieten umzulegen. Hierbei sind auch Räume, für die nicht die gesetzliche Miete zu zahlen ist oder die nicht vermietet sind, zu berücksichtigen. Bei Herabsetzung des auf einen Mieter entfallenden Zuschlags ist die Ermäßigung auf die anderen Beteiligten entsprechend zu verteilen.

7. Das Mieteinigungsamt hat die Ausführung der großen Instandsetzungsarbeiten, für die ein Zuschlag bewilligt ist, durch geeignete Anordnungen zu sichern (z. B. erforderlichenfalls die Anordnung zu treffen, daß die Zuschläge direkt an die Stelle abzuführen sind, die das Kapital für die Instandsetzungsarbeiten zur Verfügung gestellt hat).

c) Ausgleichsfonds.

XXVIII. 1. Die Gemeindebehörde ist befugt und auf Anordnung der Kommunalaufsichtsbehörde verpflichtet, einen besonderen Zuschlag zu der Abgabe zur Förderung des Wohnungsbaues zu erheben und einem von ihr einzurichtenden Ausgleichsfonds zuzuführen.

Der Zuschlag ist sowohl bei Festsetzung eines allgemeinen Zuschlags nach § 7 Abs. 1 als auch bei Verweisung der Vermieter auf den Sonderzuschlag nach § 7 Abs. 4 zulässig.

Aus dem Ausgleichsfonds können die Gemeindebehörden an wirtschaftlich Schwache Beihilfen nach billigem Ermessen gewähren.

2. Über die Verwaltung und Verwendung des Ausgleichsfonds hat die Gemeindebehörde eine Satzung zu erlassen, die der Kommunalaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen ist.
3. Über einen Antrag auf Gewährung von Mitteln aus dem Ausgleichsfonds ist unter Hinzuziehung von Vermieter- und Mietervertretern zu entscheiden. Sind örtliche Vermieter- und Mietervereinigungen vorhanden, so sind die von diesen benannten Vertreter zu hören.
4. Der Antrag kann sowohl vom Vermieter wie von der Mietervertretung gestellt werden.
5. Die Anträge auf Gewährung von Mitteln aus dem Ausgleichsfonds sind von Amts wegen darauf zu prüfen, ob der Tatbestand des § 9 Abs. 1 vorliegt. Für Mängel, die der Käufer beim Erwerbe des Gebäudes gekannt hat oder kennen mußte, dürfen Mittel aus dem Ausgleichsfonds nicht bewilligt werden.

XXIX. Bei der Entscheidung über die Ergänzung der Zustimmung der Mieter zur Verwendung über das Hauskonto, über Bewilligung von Zuschlägen für große Instandsetzungsarbeiten im Einzelfall und bei der Entscheidung über Anträge auf Bewilligung von Mitteln aus dem Ausgleichsfonds ist von Amts wegen zu prüfen, ob der Tatbestand des § 9 Abs. 2 vorliegt. Soweit die Voraussetzungen des § 9 vorliegen, ist die Gemeindebehörde auf Antrag der Mieter oder Mietervertretung verpflichtet, die Beseitigung der Mängel auf dem im § 8 bezeichneten Wege herbeizuführen.

Das Verfahren bei der Festsetzung der Hundertsätze.

XXX. Die Festsetzung der unter IV 2, IX, XI, XIX, XXV, XXVIII bezeichneten Hundertsätze wird für Gemeinden bis zu 2 000 Einwohnern den Kreisausschüssen, für Gemeinden über 2 000 Einwohner der Gemeindebehörde übertragen. Mit Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde kann auch für Gemeinden bis zu 2 000 Einwohnern diese Befugnis von anderen Verwaltungsstellen (Amtmann, Landbürgermeister) ausgeübt werden.

Die Gemeindebehörden haben die Beschlüsse über die Festsetzung der Hundertsätze gegebenenfalls unter Beifügung der an den ausgesuchten Häusern aufgestellten Berechnungen sowie der mit den Interessentenvertretern gepflogenen Verhandlungen der Kommunalaufsichtsbehörde einzureichen. Dieser steht binnen zwei Wochen nach Eingang der Anzeige ein Einspruchsrecht zu. Wird innerhalb der genannten Frist der Einspruch nicht eingelegt oder verzichtet die Behörde schon vor Ablauf der Frist auf Einlegung des Einspruchs, so gelten die Beschlüsse als genehmigt. Eine Abänderung der Hundertsätze durch die Kommunalaufsichtsbehörde ist zulässig. Die genehmigten Beschlüsse sind in ortsüblicher Weise zu veröffentlichen.

XXXI. Die Umlegung der Kosten der Heizstoffe für Sammelheizung und Warmwasserversorgung oder eines von beiden soll nach Quadratmetern der Heizfläche erfolgen. Die Wahl anderer Maßstäbe durch die Gemeindebehörde ist zulässig. Die Kosten der Beheizung der gemeinsam benutzten Räume sind auf die Rauminhaber zu verteilen. Soweit Nebenleistungen nach § 12 Abs. 1 Satz 2 nur einzelne Mieter zu tragen haben, kann die Zahlung erst verlangt werden, nachdem die Rechnungen und sonstigen Belege vom Vermieter den betreffenden Mietern vorgelegt sind.

Die Berechnung der Untermiete.

XXXII. Die Untermiete ist in der Weise zu berechnen, daß zunächst der Gesamtbetrag der gesetzlichen Miete festzustellen ist, die der Untervermieter selbst für den leeren Raum zahlt. Zu diesem von dem Untervermieter für den leeren Raum zu entrichtenden Mietzins sind Zuschläge für die Überlassung von Einrichtungsgegenständen, Beleuchtung, Heizung, Bedienung und Hergabe der Wäsche nach näherer Anordnung der Gemeindebehörde zu zahlen. Die Festsetzung von Zuschlägen zur Hauptmiete wegen Untervermietung ist unzulässig.

XXXIII. Ob die Voraussetzungen des Schlußsatzes des § 16 Abs. 1 zutreffen, entscheidet die zuständige Kommunalaufsichtsbehörde.

Die Mietervertretung.

XXXIV. Jeder Mieter ist berechtigt, die Wahl einer Mietervertretung zu betreiben. Von der vorzunehmenden Wahl sind sämtliche anderen Mieter in Kenntnis zu setzen. Die Wahl erfolgt formlos. Jede Mietpartei hat eine Stimme. Wahlberechtigt sind sämtliche Mieter. Wohnt der Hauptmieter nicht in der Wohnung, ist auch der Untermieter stimmberechtigt. Die Mietervertretung gilt als ordnungsmäßig gewählt, wenn sie die Mehrzahl der Stimmen der Mieter auf sich vereinigt. Das Wahlergebnis ist dem Vermieter mitzuteilen.

XXXV. Die Mieter von Mieträumen mit Sammelheizung beziehungsweise Warmwasserversorgung haben eine Mietervertretung von 1 bis 3 Personen zu wählen.

Bei Beschaffung, Lagerung und Verwendung der Heizstoffe hat die Mietervertretung ein Mitwirkungs- und Aufsichtsrecht. Im Streitfall entscheidet das Miteinigungsamt.

XXXVI. Der Vermieter ist verpflichtet, über den Ankauf und über nach näherer Anordnung der Gemeindebehörde zu zahlende Vorschüsse und ihre Verrechnung genau Buch zu führen, die Berechnungsbelege geordnet aufzubewahren und der Mietervertretung jederzeit Einsicht zu gewähren.

Beschafft ein Vermieter die notwendigen Heizstoffe nicht rechtzeitig, so ist die Mietervertretung nach Ablauf einer von ihr dem Vermieter gestellten Frist befugt, die Heizstoffe allein einzukaufen.

Der Vermieter kann einen nach näherer Anordnung der Gemeindebehörde zu zahlenden Vorschuß für die Heizstoffe nur dann erheben, wenn die Mietervertretung das für die Heizstoffe erforderliche Einkaufsgeld nicht selbst aufbringt. Wohnt der Vermieter selber in dem Hause, hat er die Kosten der Heizung anteilig zu tragen.

XXXVII. Streitigkeiten über die Anwendung und Auslegung der bisherigen Bestimmungen zur Ausführung des Reichsmietengesetzes beziehungsweise über die auf Grund der bisherigen Ausführungsbestimmungen durch die Gemeindebehörde erlassenen Bekanntmachungen sind nach den bisherigen Vorschriften zu erledigen.

XXXVIII. Diese Ausführungsbestimmungen treten mit dem Tage der Verkündung in Kraft.

Berlin, den 4. August 1923.

Der Preußische Minister für Volkswohlfahrt.

Hirtsiefer.

Bekanntmachung.

Nach Vorschrift des Gesetzes vom 10. April 1872 (Gesetzsamml. S. 357) sind bekanntgemacht:

1. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 31. Mai 1923, betreffend die Verleihung des Enteignungsrechts an die Firma Meyer-Kauffmann Textilwerke, Aktiengesellschaft in Tannhausen (Schlesien), für die Verlegung einer elektrischen Hochspannungs- und einer Hochdruck-Dampf-Verbindungsleitung, durch das Amtsblatt der Regierung in Breslau Nr. 25 S. 223, ausgegeben am 23. Juni 1923;

2. Der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 5. Juni 1923, betreffend die Verleihung des Enteignungsrechts an die Aktiengesellschaft „Westfälische Kleinbahnen" in Letmathe für die Herstellung einer Ausweiche auf der Kleinbahnstrecke Westig—Ihmert—Altena, durch das Amtsblatt der Regierung in Arnsberg Nr. 28 S. 228, ausgegeben am 14. Juli 1923;

3. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 11. Juni 1923, betreffend die Verleihung des Enteignungsrechts an die Firma »Phönix« Schamotte- und Dinaswerke, G. m. b. H. in Spich (Rheinland), für den Betrieb ihrer Drahtseilbahn, durch das Amtsblatt der Regierung in Köln Nr. 26 S. 165, ausgegeben am 30. Juni 1923;

4. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 14. Juni 1923, betreffend die Verleihung des Enteignungsrechts an die Oberlandzentrale Stralsund, Aktiengesellschaft in Stralsund, für die Aufstellung eines Eisenmastes für die Fernleitung von Stralsund nach Kenz, durch das Amtsblatt der Regierung in Stralsund Nr. 26 S. 145, ausgegeben am 30. Juni 1923;

5. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 15. Juni 1923, betreffend die Ausdehnung des dem Überlandwerk Gumbinnen, G. m. b. H. in Gumbinnen, durch Erlaß vom 24. März 1923 verliehenen Enteignungsrechts, durch die Amtsblätter
   der Regierung in Gumbinnen Nr. 27 S. 209, ausgegeben am 7. Juli 1923, und
   der Regierung in Allenstein Nr. 26 S. 119, ausgegeben am 30. Juni 1923;

6. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 16. Juni 1923, betreffend die Genehmigung des vom außerordentlichen 60. Generallandtag der Ostpreußischen Landschaft beschlossenen XII. Nachtrags zur Landschaftsordnung vom 7. Dezember 1891, durch die Amtsblätter
   der Regierung in Königsberg Nr. 25 S. 207, ausgegeben am 23. Juni 1923,
   der Regierung in Gumbinnen Nr. 25 S. 193, ausgegeben am 23. Juni 1923,
   der Regierung in Allenstein Nr. 26 S. 118, ausgegeben am 30. Juni 1923, und
   der Regierung in Marienwerder Nr. 26 S. 126, ausgegeben am 30. Juni 1923;

7. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 30. Juni 1923, betreffend die Verleihung des Enteignungsrechts an die Gemeinde Polsum im Kreise Recklinghausen für den Bau einer neuen Kreisstraße Polsum—Hervest, durch das Amtsblatt der Regierung in Münster Nr. 30 S. 233, ausgegeben am 28. Juli 1923;

8. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 30. Juni 1923, betreffend die Verleihung des Enteignungsrechts an die Gemeinde Marl im Kreise Recklinghausen für den Bau einer neuen Kreisstraße Marl—Hervest, durch das Amtsblatt der Regierung in Münster Nr. 30 S. 233, ausgegeben am 28. Juli 1923;

9. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 5. Juli 1923, betreffend die Verleihung des Enteignungsrechts an die chemische Fabrik Hessen, Gustav Wagner in Biedenkopf, für die Errichtung einer Lackfabrik, durch das Amtsblatt der Regierung in Wiesbaden Nr. 29 S. 151, ausgegeben am 21. Juli 1923;

10. der Erlaß des Preußischen Staatsministeriums vom 11. Juli 1923, betreffend die Verleihung des Enteignungsrechts an die Stadtgemeinde Köln für die Anlage eines Licht-, Luft- und Sonnenbades, durch das Amtsblatt der Regierung in Köln Nr. 29 S. 185, ausgegeben am 21. Juli 1923.

Redigiert im Büro des Staatsministeriums. — Berlin, gedruckt in der Reichsdruckerei.
Bestellungen sind an die **Postanstalten** zu richten.